Ankenævnet for Forsikring

911/13

Den 18. marts 2013 blev i sag nr. 82.995:

xxx xxxxxx xxxxxxxx
xx xx xxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at dække en række anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Der har oprindeligt været anmeldt en lang række forhold, men der er i forbindelse med forelæggelsen for nævnet alene anmeldt 3 forhold, hvorom der ikke har kunnet opnås enighed, idet selskabet dels har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, dels med henvisning til, at der ikke er tale om ulovlige indretninger. Det drejer sig om forholdene vedrørende manglende dampspærre på loftet og reparation af en altandør. Det tredje forhold har selskabet anerkendt og opgjort erstatning med fradrag for slid og ælde, men klageren kræver erstatning uden fradrag.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1911, og at klageren overtog ejendommen den 1/12 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/2 2010.

I tilstandsrapporten er ikke gjort nogen anmærkninger vedrørende de indklagede forhold.

2. 82.995

I forbindelse med en taksatorbesigtigelse af ejendommen den 15/2 2011 anmeldtes, at der ikke overalt var etableret dampspærre på loftet, og at den etablerede dampspærre ikke var udført korrekt.

Klageren havde fået huset termofotograferet af et byggeentreprisefirma, som havde konstateret, at der manglede dampspærre i taget på den sydlige del, og at dampspærre var sat midt i isolering ved varmerør mod vest. Desuden var der monteret dampspærre udefra ved at bukke dampspærre op af spærene, det vil sige, at den var brudt ved hvert spær.

Klageren gjorde selskabet opmærksom på, at taget var blevet skiftet i 1986.

Selskabet afviste at dække forholdet, men klageren genanmeldte forholdet af flere omgange, og forholdet blev derfor besigtiget af flere taksatorer.

Af taksatorrapport dateret den 7/3 2011 fremgår bl.a.:

"**Skade 6: Skunkrum**
Her kunne ses gammel vandskade i træværk, men dette er nu helt tørt og uden problemer.
Der er ny tagbelægning i 1987.
Der kunne ses manglende dampspærre flere steder."

Undervejs anmeldte klageren, at en ældre altandør manglende et bræt i hvert blindfelt.

Af selskabets afslag af 16/10 2011 har selskabet om de to ovenstående forhold anført:

"Dampspærre er ikke dækket:
Der henvises til taksator … besvarelse af din mail af 22. august 2011, hvoraf fremgår, at ejerskifteforsikringen alene dækker manglende dampspærre, hvis der er risiko for skade ved overtagelsestidspunktet.

Ligeledes kan manglende dampspærre alene være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, såfremt denne mangler ved opførelsen af huset i 1911. Her var der dog ikke krav til dampspærre. Selv om taget er skiftet er der således stadig ikke dækning for manglende dampspærre, da forholdet om opførelsestidspunktet er det samme.

… henviser i sin mail til ankenævnskendelse AK 64.640. Denne vedlægges til din orientering.
…
Manglende brædder på altandør er desværre ikke dækket:

3. 82.995

Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at den dobbelte altandør på badeværelset mangler et bræt i hvert blindfelt. Altandøren trænger generelt til vedligeholdelse og maling, idet maling er krakeleret og træet har udtørringsrevner. Der har ikke været vandindtrængning.

Døren vurderes til at være omkring 15 år gammel.

De manglende brædder vurderes ikke at udgøre en skade, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er tale om almindelig vedligeholdelse, og forholdet er derfor ikke dækket af din ejerskifteforsikring."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har ved klageskema dateret den 5/8 2012 til nævnet anført:

"3 forhold som ikke anerkendes af TopDanmark:
1. Manglende dampspærre mod syd, forkert monteret dampspærre ved varmerør mod vest + under taget ved badeværelse.

2. Tavle på kvist, hælder skævt udad vi mener der er fare for nedstyrtning.
3. Altandør på 1. sal ved badeværelse åbent ind til isolering - indtrængning af vand.
…
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker TopDanmark skal betale for: Etablering af dampspærre, og hvor den mangler, reparation af dampspærre de steder der er fejlmonteret, fuld betaling af ommuring af tavle, fuld betaling af reparation af altandør.
…
Forhold 1 Manglende dampspærre og forkert monteret dampspærre
…
Top Danmark vil ikke anerkende disse forhold som en skade eller ulovlige forhold.

Forhold 2: Tavle på Kvist på 1. Sal: Topdanmark argumenterer i deres afvisning af vores klage med at det er uvist i hvilket omfang forskydningen har været til stede ved overtagelsen, men forholdet er allerede anført i taksatorrapport fra 7/3-2011 (vedlagt) se desuden min redegørelse i klagen til Top Danmark.

Forhold 3: Topdanmarks argument er at vi burde have set det ved køb, men da vi besigtigede huset med henblik på køb (forår/sommer 2010), så vi ikke manglende lister og flossede kanter på døren - vi blev heller ikke gjort opmærksomme på det i tilstandsrapporten (vedlagt) Vi så det først da vi flyttede ind i december 2010. Vi fik udført en termografirapport (vedlagt) i anden forbindelse og den anfører at døren bør rettes og tættes - altså er det ikke blot et spørgsmål om tætningslister."

Selskabet har i svarbrev af 12/10 2012 til nævnet anført:

"**Manglende dampspærre er ikke i sig selv en skade**
Der er tale om en ejendom opført i 1911. At der på 1. sal ikke er etableret dampspærre i lofterne anser vi ikke i sig selv for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Manglende dampspærre nedsætter ikke i sig selv ejendommens værdi eller brugbarhed sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1911, hvor der ikke var krav om dampspærre.

Vi må derfor fastholde, at manglende dampspærre ikke i sig selv anses som en dækningsberettiget skade. Vi henviser blandt andre til ankenævnets kendelser AK 80.054 om en ejendom fra 1989, AK 64.640 om en ejendom fra 1960 med indretning af 1. sal i 1972/73 og udskiftning af tag i 2001/2002.

Manglende dampspærre er ikke en ulovlig indretning
Forsikringen dækker ulovlige indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen på opførelsesudførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi henviser til vilkårenes punkt 7.A.

Der var i 1911 ikke lovkrav til etablering af dampspærre.

At tagbelægningen i 1986/87 er blevet udskiftet medfører ikke, at loftkonstruktionen uden dampspærre blev ulovlig, da man i 1987 gerne måtte udskifte den eksisterende tagbelægning uden herved at skulle foretage forbedringer i de underliggende konstruktioner, da udskiftning af tagbelægning ikke ansås som en væsentlig ændring. Vi henviser til byggeloven § 2.b.

Man kan således ikke forvente, at loftkonstruktionen er ændret alene fordi tagbelægningen gennem tiden er blevet udskiftet.

Der er alligevel reelt etableret dampspærre nogle steder.

Således er der også etableret dampspærre i forbindelse med badeværelset på 1. sal. At der er indrettet et badeværelse på 1. sal medfører dog ikke, at der i hele ejendommens loftskonstruktion opstår krav om udførelse af dampspærre.

Vi bemærker, at vores kunde ikke har søgt om dispensation for den manglende dampspærre.

Der er ikke konstateret skader som følge af dampspærren
Vi har ikke kunne konstatere skader som følge af manglende dampspærre.

Taksator har besigtiget tre skunke på 1. sal, og der forekom både isolering bag skunkvægge og lægter. Både isolering og træværk kunne konstateres tørre og uden tegn på skader af nogen art.

Forsikringen dækker aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko herfor.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at den manglende dampspærre har medført aktuelle skader på bygningen eller nærliggende risiko herfor, da konstruktionen nu har bestået i 25 år.

5. 82.995

Vi henviser igen til Ankenævnets kendelse i 64.640, hvor der var forløbet 30 år siden indretning af 1. sal uden skade som følge af manglende dampspærre, hvorfor der ikke er tale om et dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko herfor.

Vores kunde har fået foretaget en termografisk undersøgelse, som anbefaler, at der udføres dampspærre. Energimæssige hensyn og anbefalinger ændrer dog ikke derved, at der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko herfor.

Det er forståeligt, såfremt vores kunder ønsker at optimere ejendommen efter den foretagne termografiske undersøgelse, det er dog ikke noget vi på ejerskifteforsikringen kan være vores kunder behjælpelig med.

Vi gør også for god ordens skyld opmærksom på, at det af købsaftalen på side 7 oplyses, at køber i forbindelse med handlen har gennemgået ejendommens energimæssige stand.

Som sagen er oplyst, må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde vores kunder at dække for etablering af en dampspærre eller ændring af denne.

Vi afventer husforsikringens afvisning af altandør
I forbindelse med den termografiske undersøgelse anføres, at altandøren bør rettes og tættes.

Vi er ikke uenige i, at altandøren, som er af ældre dato og trænger til maling og vedligeholdelse af lister, af energimæssige hensyn bør opfriskes eller eventuelt skiftes til en nyere model.

Termografirapportens anbefalinger er dog ikke ensbetydende med, at der er tale om et forhold, som realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi henviser til vilkårenes punkt 6.

Det forhold, at altandøren er af ældre dato og skal eftergås med et bræt og males anser vi ikke for nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Vi henviser til vilkårenes punkt 6.

Der er desuden tale om et forhold, som har været fuldt synligt også for en ikke-sagkyndig køber, og vi mener ikke, at det kan komme helt bag på vores kunde, at døren termografisk ikke er optimal. Vi henviser til vilkårenes punkt 9.J.

Taksator oplyser, at der ikke kunne konstateres mørhed på bundstykket eller nedbrydninger.

Vi har oplyst vores kunde, at såfremt der er tale om råd eller svamp, bør døren anmeldes til deres husforsikring, som går forud for ejerskifteforsikringen. Vi henviser til vilkårenes punkt 10.

Vi har således tilbudt vores kunder, at vende tilbage, såfremt der kan konstateres nedbrydning i døren, som deres husforsikring afviser, så forholdet kan vurderes i forhold til ejerskifteforsikringen.

På det foreliggende grundlag finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet på tidspunktet for overtagelsen udgør en skade i forsikringens forstand.

Vi har dækket udskiftning af tavle på kvist med 3.000,- kr.

6. 82.995

Vi har i vores brev fra den 25. maj 2012 meddelt vores kunde, at vi dækker en udskiftning af den pågældende tavle til trods for, at vi alene anser forholdet for kosmetisk, idet vi ikke kan afvise, at forholdet har været tilstede ved overtagelsen.

Vi er derfor uforstående overfor vores kundes klage vedrørende dette forhold.

Det er taksators vurdering, at en ommuring vil koste 15.000,- kr. Da tavlen er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien vil der ved en hel udskiftning af tavlen ske fradrag for sædvanlig slid og ælde med 80 %. Vi henviser til vilkårenes punkt 12D.

En erstatning vil derfor udgøre 3.000,- kr.

Vi afventer fortsat faktura på højst 15.000,- kr. til udbetaling af 3.000,- kr.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må af ovenstående årsager fastholde vores vurdering af de tre indklagede forhold.

Vi anser det ikke for sandsynliggjort, at der i forbindelse med dampspærren er tale om en ulovlig indretning, som der ikke kan opnås dispensation for, ligesom vi ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet har medført skade eller nærliggende risiko herfor ved ejendommens overtagelse.

Vi finder det heller ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at altandøren er med nedbrydninger, som ikke kan dækkes af husforsikringen. Altandørens termiske tilstand anser vi ikke i sig selv for en skade, ligesom forholdet har været umiddelbart synligt.

Tavlen ved kvistvinduet anser vi allerede dækket på tilstrækkelig vis.

Vi afventer jeres afgørelse
Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har vurderet forholdene i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagt fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

7. 82.995

…

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

…

9. Hvilke skader dækkes ikke?

…

J Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

10. Hvis skaden er omfattet af anden forsikring
Dækningen bortfalder, hvis samme risiko er dækket af anden forsikring fx bygningsforsikring.

...

12. Erstatningsopgørelse

...

D Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien*, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter:

1. Dampspærre

De manglende dampspærrer og konstruktionen af tilstedeværende dampspærre har i de 100 år, ejendommen har eksisteret, efter det oplyste ikke resulteret i nogen skade og indebærer efter det oplyste heller ikke nogen konkret risiko herfor. Nævnet finder derfor, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens basisdækning.

Når der henses til husets opførelsesår - 1911 - finder nævnet, at det ikke er bevist, at der var krav eller praksis for dampspærre eller særlig udførelsesmetode ved lægning af dampspærre på dette tidspunkt. Nævnet finder desuden, at klageren ikke har bevist, at

8. 82.995

dampspærrekonstruktionen skal bedømmes efter reglerne på tidspunktet for oplægning af det nye tag. Nævnet finder det herefter ikke bevist, at klageren har krav på dækning i henhold til ulovlighedsdækningen. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse vedrørende de bygningsændringer, der er foretaget i forbindelse med udnyttelse af tagetage og den isolering, der måtte være foretaget i den anledning, kan føre til et andet resultat.

2. Tavle på kvist

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på baggrund af de foreliggende oplysninger ikke anledning til at kritisere selskabets erstatningsopgørelse. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning i anledning af skaden.

3. Altandør

Nævnet må lægge til grund, at altandøren er af ældre dato og trænger til vedligeholdelse, men at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet finder derfor, at selskabet har været berettiget til at afvise dækning i henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson